

国立競技場運営事業等

特定事業の選定

2023年7月

独立行政法人日本スポーツ振興センター

目 次

はじめに	1
第 1. 事業概要	2
1. 事業名称	2
2. 公共施設等の管理者等	2
3. 事業目的及び運営方針	2
4. 事業方式	2
5. 事業期間	3
6. 事業範囲	3
7. 公共施設等の概要	4
第 2. 本事業を JSC 自らが実施する場合と PFI 方式（コンセッション方式）により実施する 場合の評価	6
1. 評価方法	6
2. 定量的評価	6
3. 定性的評価	8
4. 総合評価	8

はじめに

独立行政法人日本スポーツ振興センター（以下「JSC」という。）は、国立競技場運営事業等（以下「本事業」という。）について、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、効率的・効果的に実施するため、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）」（以下「PFI 法」という。）第 7 条の規定に基づき、特定事業として選定したので、PFI 法第 11 条第 1 項の規定により、特定事業の選定に当たっての客観的評価の結果を公表する。

第 1. 事業概要

1. 事業名称

国立競技場運営事業等

2. 公共施設等の管理者等

独立行政法人日本スポーツ振興センター 理事長 芦立 訓

3. 事業目的及び運営方針

国立競技場（以下「本競技場」という。）は、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会後も長くその記憶をとどめるレガシーとして、また、すべてのアスリートの憧れの聖地として、国民に愛されるスタジアムとなることが期待されている。

これを踏まえ、本事業は、本競技場をスポーツ振興の中核拠点として運営するとともに、日々人々が集まり長く愛されるスタジアムとすることを目指し、PFI法に基づいたコンセッション方式による運営等を行うことで、民間事業者のノウハウと創意工夫を活用して、効率的な運営や利用促進による収益拡大などを図ることにより、国民の利益につなげることを目的とするものである。

運営権者（JSCから運営権の設定を受けたSPCをいう。以下同じ。）は、以下の運営方針に基づき本事業を実施するものとする。

- ・ ナショナルスタジアムとして、陸上、サッカー、ラグビー等の国際大会、日本代表戦や全国大会の決勝戦会場等とすることで、トップアスリートの活躍の場とするとともに、広く国民がトップレベルスポーツに触れ、スポーツへの関心・参画意欲を高める機会を提供することにより、日本におけるスポーツ振興の中核拠点とする。
- ・ 加えて、トップレベルスポーツによる利用がないときでも、日々人々が集まるスタジアムとなるよう、スポーツへの参画意欲を持つ人々がスポーツを行えるイベントや、コンサート等の文化的行事等の利用に供することとする。

4. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、JSCが民間事業者の設立するSPCに対して、公共施設等運営権を設定する公共施設等運営権方式（コンセッション方式）とする。

5. 事業期間

本事業の事業期間は、本事業が開始された日から、30年後の応当日の前日（国立競技場運営事業等実施方針（2023年5月26日公表）第1. - 1. - (5) -②の定めにより事業期間が延長された場合は当該延長後の終了日。）までとする。

6. 事業範囲

本事業の範囲は以下の①から④に掲げるものとする。

① 統括管理業務

- ・ マネジメント業務
- ・ 総務・経理業務
- ・ 事業評価業務
- ・ JSC への協力業務

② 運営業務

- ・ 広報・魅力発信・誘致業務
- ・ 施設の提供業務
- ・ 安全管理・防災業務
- ・ 近隣対応業務

③ 維持管理業務

- ・ 保守管理業務
- ・ 修繕業務
- ・ 更新投資業務

④ 運営権者が任意で行う業務

- ・ ネーミングライツ業務
- ・ その他の任意業務

7. 公共施設等の概要

本事業の対象となる施設は、以下の(1)～(4)のとおりである。以下のうち、(1)、(2)、(3)及び(4)のうち JSC が所有する本事業用地を「運営権設定対象施設」といい、運営権者が所有する施設及び(4)のうち JSC が所有していない本事業用地を「非運営権施設」という。

(1) 国立競技場

所在地	東京都新宿区霞ヶ丘町 10 番 1 号 (住居表示)
建物用途	観覧場、附属自動車車庫、自転車駐車場
建築面積	69,611.33 m ² 建蔽率：63.42%
延べ面積	191,940.12 m ²
容積対象床面積	158,409.23 m ² 容積率：144.32%
建物最高高さ	地盤面 (T.P.+25.09m) より 47.35m
階数	地上 5 階、地下 2 階
構造	鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造
駐車台数	305 台
外構施設	インターロッキング舗装、植栽施設等
竣工	2019 年 11 月 30 日

※2020 年東京オリンピック・パラリンピック競技大会後の工事を反映した現時点の概要。

(2) 都立明治公園 (地表公園) 公園施設

所在地	東京都新宿区霞ヶ丘町 2 番 16 他 (地番表示)
面積	3,271.80 m ²
設備等	せせらぎ (水景施設、濾過装置等)、芝地、植栽施設、 インターロッキング舗装、ベンチ、照明設備等

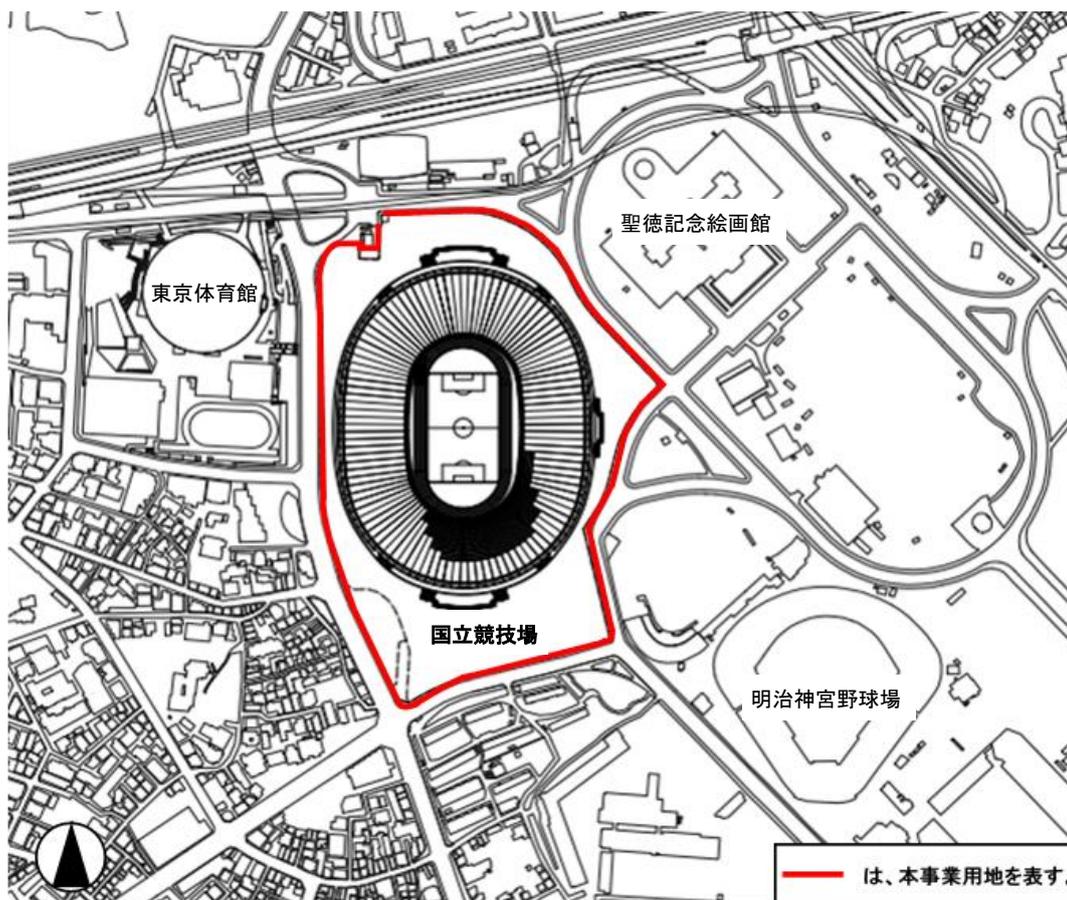
(3) 都営大江戸線国立競技場駅周辺施設

所在地	東京都新宿区霞ヶ丘町 10 番 6 (地番表示)
面積	333.70 m ²
設備等	インターロッキング舗装、植栽施設等

(4) 本事業用地

本事業用地は、JSC、東京都、新宿区、渋谷区が所有する土地により構成される。
また、西側は東京都道 418 号北品川四谷線（外苑西通り）、南側は特別区道 43-690 号、東側は特別区道 43-670 号及び北側は東京都道 414 号四谷角筈線と接している。

敷地図



第2. 本事業を JSC 自らが実施する場合と PFI 方式（コンセッション方式）により実施する場合の評価

1. 評価方法

(1) 選定の基準

本事業を PFI 方式（コンセッション方式。以下、「PFI 方式」という。）で実施することにより、事業期間を通じた JSC の支出額の軽減を期待できることやサービスの向上等が期待できることを選定の基準とした。

(2) 定量的な評価

本事業を JSC が自ら実施する場合の JSC の支出額と PFI 方式により実施する場合の JSC の支出額の総額を算出のうえ比較し、これを現在価値に換算することで定量的な評価を行った。

(3) 定性的な評価

本事業を PFI 方式で実施する場合の定性的な評価を行った。

2. 定量的評価

(1) 定量的評価の前提条件

本事業において、JSC が自ら実施する場合の JSC の支出額と PFI 方式により実施する場合の JSC の支出額との比較を行うに当たり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、VFM を算定する上で JSC が独自に設定したものであり、公募における実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものでもない。

① 本事業を JSC が自ら実施する場合と PFI 方式により実施する場合の VFM の値

項目	値	公表しない場合はその理由
JSC が自ら実施する場合の支出額（現在価値ベース）	非公表	公募において正当な競争が阻害されるおそれがあるため。
PFI 方式により実施する場合の支出額（現在価値ベース）	非公表	同上
VFM（金額）	非公表	同上
VFM（割合）	4.2%	—

② 費用及び収入などの算出方法

項目	JSC が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
費用の項目	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費 ・運営費 	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理費 ・運営費 ・市場借入利息 ・その他費用（SPC 経営費用、アドバイザー費、モニタリング費、法人税等）
共通の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・割引率：1.274%（長期国債の金利をもとに設定） ・物価上昇率：考慮しない ・リスク調整値：SPC にて想定する保険コスト相当 	
資金調達手法	—	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資金 ・市場借入
費用の算出根拠	・これまでの運営実績を勘案して算出	・JSC が自ら実施する場合に比べ、長期間の発注によるコスト等の削減や本事業のライフサイクル全体にわたり民間事業者のノウハウの発揮がなされ、各費用について縮減が実現するものとして設定
収入の項目	<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金収入 ・来場者に対するサービス提供による収入 	<ul style="list-style-type: none"> ・利用料金収入 ・来場者に対するサービス提供による収入 ・広告収入、ネーミングライツ
収入の算出根拠	これまでの運営実績を勘案して算出	・JSC が自ら実施する場合に比べ、民間事業者のノウハウが発揮されることにより、効果的な施設運営がなされ、各収入について増収が実現するものとして設定

(2) 算出方法及び評価

上記の前提条件を基に、本事業を JSC が自ら実施する場合の JSC の支出額と PFI 方式により実施する場合の JSC の支出額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。本事業を JSC が自ら実施する場合と PFI 方式により実施する場合を比較した結果は次のとおりである。

JSC が自ら実施する場合	PFI 方式により実施する場合
100	95.8

3. 定性的評価

本事業を PFI 方式により実施する場合、次のような効果が期待できる。

(1) 本競技場の利用の拡大

本事業を PFI 方式により民間事業者が長期間にわたり一括して性能発注することで、各業務において民間事業者が有する専門的な知識やノウハウを活用することが可能となり、施設の利用拡大が期待できる。

(2) サービスの向上

本事業を PFI 方式により民間事業者が長期間にわたり一括して性能発注することで、各業務を通じた長期的な視点での創意工夫の発揮が期待でき、より良質なサービスの提供等がなされるとともに、社会環境の変化や多様化する利用者ニーズへの迅速かつ柔軟な対応が期待できる。

4. 総合評価

本事業を PFI 方式により実施することで、本事業を JSC が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた JSC の支出額について 4.2% の縮減が期待できるとともに、施設利用の拡大等の効果も期待することができる。

以上により、本事業を特定事業として実施することが適当であると認め、PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。